Insee Dossier

Mayotte

La Réunion-Mayotte

N°1

Juin 2017

L'état du logement à Mayotte fin 2013

Des conditions précaires d'habitat

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE MAYOTTE

Insee
Mesurer pour comprendre

Avant-propos

Cette publication, basée sur les résultats de l'enquête Logement, intervient à un moment clé où les enjeux de l'habitat et du logement sont mis en exergue par les pouvoirs publics.

Le Plan logement Outre-mer de mars 2015 a posé les bases d'un plan de relance partenarial du logement dont les objectifs sont multiples. Il vise notamment à répondre aux besoins importants de rattrapage des retards en matière de production de logements, en particulier sociaux, tout en tenant compte du contexte territorial, économique et social particulier de chacun des départements d'Outre-mer.

Mayotte, 101e département français, connaît une situation bien singulière, marquée par un fort accroissement démographique, des disponibilités foncières limitées, la pauvreté prégnante de ses habitants et l'importance de l'habitat indigne et de l'insalubrité.

En novembre 2016, un accord territorial est signé pour mettre en œuvre ce Plan en prenant en compte les spécificités socio-économiques de Mayotte. Son objectif est de lancer une dynamique de partenariat autour des politiques de logement dans le département. Il a d'ores et déjà permis de dégager des résultats dans plusieurs domaines. Ainsi, par exemple, est créé en mars 2017 l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), qui dispose de compétences foncières et d'aménagement pour valoriser les ressources foncières disponibles sur l'île. La relance de la production de logements sociaux s'amorce. Un opérateur spécialisé, « Soliha Mayotte », est aussi mis en place, pour accompagner les ménages en difficulté dans le cadre de l'amélioration de l'habitat. Autre exemple, les 17 communes se sont engagées dans l'élaboration d'un Plan local de lutte contre l'habitat indigne.

C'est dans ce contexte que l'Insee et la Deal se sont associés pour conduire et exploiter la première enquête Logement menée dans l'île, entre novembre 2013 et mars 2014. À Mayotte, l'échantillon a été étendu à 2 000 ménages, afin d'obtenir des résultats significatifs à l'échelle du département. La même enquête a été menée sur une période similaire en métropole et dans les quatre autres DOM.

Cette publication dresse un état des lieux chiffré et commenté du parc des logements, de la qualité des logements, des conditions d'occupation et de l'effort financier des locataires. Elle établit des comparaisons avec La Réunion et la France de province.

Nous souhaitons que cet ouvrage puisse contribuer à aider tous les acteurs concernés à mettre en œuvre dans les meilleures conditions une politique de l'habitat adaptée aux spécificités du territoire mahorais.

Daniel COURTIN
Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Mayotte

Valérie ROUX
Directrice régionale de l'Insee La Réunion - Mayotte

L'enquête Logement

L'enquête Logement a été réalisée pour la première fois à Mayotte de novembre 2013 à mars 2014. Elle porte sur 2 035 logements enquêtés. Elle a été menée dans le même temps dans les quatre autres DOM et en France métropolitaine, selon des méthodologies comparables, ce qui autorise les comparaisons géographiques.

Le questionnaire de l'enquête a été adapté pour prendre en compte certaines spécificités du territoire mahorais. Ainsi, contrairement aux autres territoires, des questions liées à l'accès à l'eau et à l'électricité dans le logement ont été posées. Autre exemple, les questions aux propriétaires permettent de distinguer propriété du logement et du terrain. Certaines questions ont été traduites en shimaoré de manière à être bien comprises par les répondants et être posées de manière homogène selon les enquêteurs.

L'enquête Logement est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements, les conditions d'occupation et les dépenses des ménages pour leur résidence principale. À Mayotte, seul le Recensement de la population permet par ailleurs d'interroger les ménages sur des thématiques liées au logement.

De nombreux thèmes abordés

Les thèmes couverts par cette enquête sont très larges. Les modalités juridiques d'occupation du logement précisent la forme et l'origine de la propriété. On distingue les ménages propriétaires de leur logement selon qu'ils déclarent ou non posséder le terrain sur lequel il est bâti. Les caractéristiques physiques des résidences principales permettent le calcul d'indicateurs de taille et d'occupation des logements (surface moyenne ou nombre de pièces par logement et par personne). Le confort sanitaire est également décrit. La qualité de l'habitat met en évidence les défauts éventuels des logements, comme la présence d'humidité ou une installation électrique très dégradée. Les ménages peuvent signaler également les problèmes liés au logement (bruits perçus ou exposition du logement) ou à l'environnement. L'enquête permet d'appréhender la mobilité résidentielle des ménages, qu'elle soit passée ou à venir. Enfin, à Mayotte comme ailleurs, les dépenses de logement font l'objet de questions précises. Cependant, la qualité des réponses n'a permis d'évaluer que le montant du loyer acquitté par les locataires et sa part dans les revenus.

Le champ de l'enquête

L'enquête Logement porte sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. Sont exclus du champ de l'enquête les logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, ainsi que les habitations mobiles. Les logements vacants, occasionnels ou secondaires ne font également pas partie du champ de l'enquête.

L'enquête Logement 2013 à Mayotte est représentative à l'échelle de la région, mais ne permet pas de fournir de résultats à un niveau infra-régional. ■

Sommaire

Avant-propos 3

L'enquête Logement Mayotte 4

1. Parc de logements

1.1 Cinq fois plus de logements en 35 ans 8
1.2 Un habitat particulièrement précaire 10
1.3 Des conditions de logement très éloignées des standards nationaux 12

2. Profil des ménages selon le statut d'occupation

2.1 Plus de la moitié des ménages sont propriétaires de leur logement 16
2.2 Trois marchés de la location cœxistent à Mayotte 18
2.3 De nombreux ménages logés gratuitement 20

3. Confort et qualité des logements

3.1 Un quart des ménages sans accès à l'eau courante 24
3.2 Un accès quasiment généralisé à l'électricité 26
3.3 Seulement un quart des logements sans défaut grave 28
3.4 Deux logements sur trois sont surpeuplés 30

4. Mobilité résidentielle

4.1 Un tiers des ménages insatisfaits de leur logement 34
4.2 Quatre ménages sur dix envisagent de changer de logement 36
4.3 Quatre ménages sur dix ont changé de logement depuis quatre ans 38

Définitions 42

Parc de logements

1.1 Cinq fois plus de logements en 35 ans

De 1978 à 2012, le nombre de résidences principales a été multiplié par 5,1 à Mayotte *(figure 1, définitions)*. Le dynamisme démographique et, dans une moindre mesure, la décohabitation des ménages stimulent cette croissance.

Sur la même période, la population de Mayotte est multipliée par 4,5, passant de 47 200 habitants à 212 600. De 1978 à 1997, le nombre de résidences principales augmente à un rythme soutenu, identique à celui de la population (environ + 5,5 % en moyenne annuelle). Ensuite, de 1997 à 2007, il croît plus vite que le nombre d'habitants (+ 4,9 % contre + 3,6 %). Entre 2007 et 2012, il progresse toujours, mais un peu moins rapidement que la population (+ 2,4 % contre + 2,7 %).

Dans le même temps, depuis le milieu des années 1980, le nombre moyen de personnes par ménage diminue, passant de 5,1 en 1985 à 4,1 en 2012 *(figure 2)*, en lien avec la baisse de la fécondité. La décohabitation est lente au regard de celle observée par exemple à La Réunion : le nombre moyen de personnes par ménage a baissé de 4,2 à 2,7 entre 1982 et 2013. En province, le nombre de personnes par ménage est encore plus faible (2,2 en 2013).

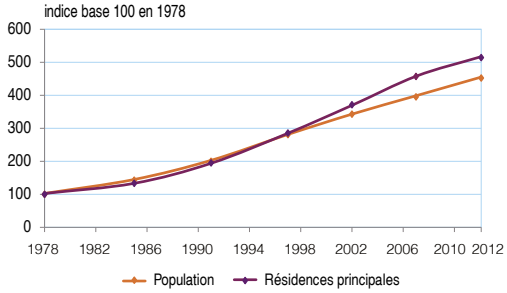
Si cette décohabitation se poursuit, des besoins supplémentaires en logements apparaîtront, au-delà de ceux nécessaires pour couvrir la croissance démographique. Par ailleurs, Mayotte doit faire face à d'autres problématiques, telles qu'une disponibilité foncière limitée compte tenu de sa superficie réduite et de sa géographie. La densité de population est en effet déjà élevée (574 habitants au km^2 contre 96 habitants au km^2 en province).

Les logements occasionnels ou secondaires sont très rares à Mayotte (2 % des logements en 2012). En revanche, les logements vacants sont nombreux : 12 % des logements sont vacants, soit 1,5 fois plus qu'à La Réunion ou qu'en province (8 %) *(figure 3)*. Sept fois sur dix, ces logements sont construits en dur. Ils sont destinés à une utilisation reportée, en prévision des mariages des enfants, en attente de location ultérieure, ou à des fins d'investissement. Parallèlement, le nombre de logements vacants en tôle ou en matériaux naturels diminue de moitié entre 2007 et 2012 (moins de 2 000 en 2012), la pratique traditionnelle des bangas de célibataires disparaissant progressivement.

Les logements vacants sont les plus nombreux dans la commune de M'tsamboro au nord de l'île (23 %), et de manière moindre à Acoua au nord-ouest, à Chiconi à l'ouest (18 %) et à Kani-Kéli tout au sud (16 %). Ces communes rassemblent des villages où les habitants sont plus souvent insérés sur le marché du travail et connaissent de meilleures conditions de vie. Ceux qui en sont originaires et qui possèdent des terrains pourraient être en mesure de réserver un logement pour une utilisation différée par un membre de leur famille. ■

1 Une forte croissance du nombre de logements depuis la fin des années 1990

Évolution de la population et des résidences principales de 1978 à 2012

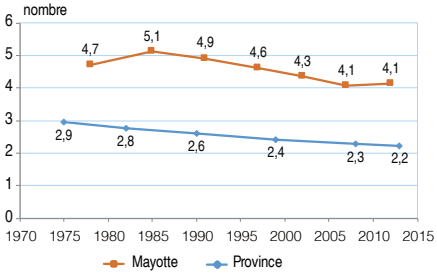


Lecture : de 1978 à 2012, la population de Mayotte a été multipliée par 4,5. Dans le même temps, le nombre de résidences principales a été multiplié par 5,1.

Source : Insee, Recensements de la population à Mayotte.

2 Une lente décohabitation depuis 30 ans

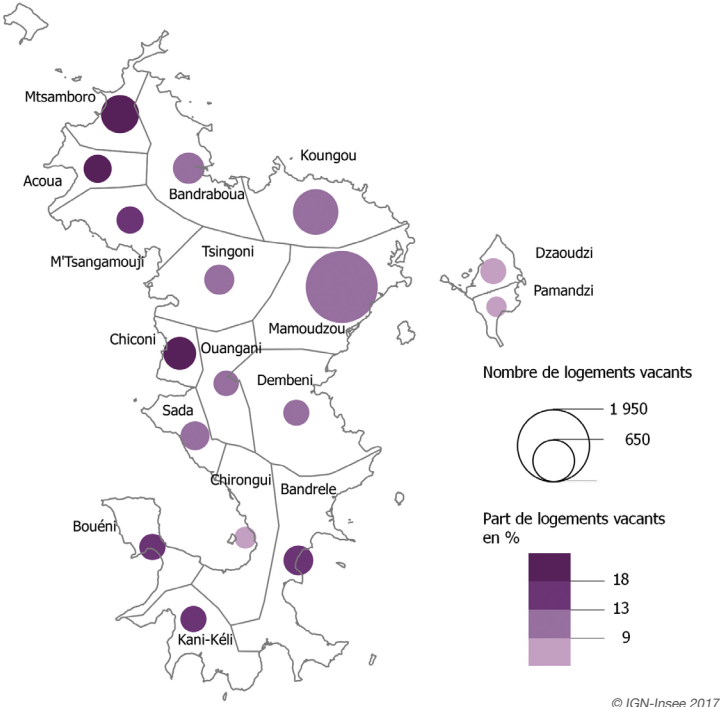
Évolution du nombre moyen de personnes par ménage depuis 1975



Source : Insee, Recensements de la population.

3 Davantage de logements vacants au nord-ouest et au sud de Mayotte

Part de logements vacants par commune en 2012



Source : Insee, Recensement de la population 2012 à Mayotte.

1.2 Un habitat particulièrement précaire

L'habitat mahorais est marqué par la précarité. En 2013, sur les 53 200 résidences principales de Mayotte, 37 % sont en effet des maisons individuelles en tôle et 63 % des constructions en dur (maisons individuelles ou immeubles collectifs) *(figure 1)*.

Plus de la moitié des ménages se déclarent propriétaires de leur résidence principale (56 %), un quart locataires (26 %) et les autres logés gratuitement (18 %) *(définitions)*. Cette répartition des ménages selon le statut d'occupation de leur logement est sensiblement différente de celle observée à La Réunion et en province. À Mayotte, les ménages logés gratuitement sont neuf fois plus nombreux qu'en province (2 %) et trois fois plus qu'à La Réunion (6 %) *(fiche 2.3)*. Les locataires sont en revanche bien moins nombreux qu'en province (38 %) ou à La Réunion (43 %) *(fiche 2.2)*.

Parmi les ménages se déclarant propriétaires, six sur dix se considèrent comme propriétaires du logement et du terrain, tandis que quatre sur dix estiment qu'ils ne sont propriétaires que du logement *(fiche 2.1)*. Ces notions particulières à Mayotte de propriété du logement et/ou du terrain renvoient aux règles coutumières en la matière. Les propriétés coutumières n'étaient en effet pas inscrites dans le livre foncier et les transferts de propriété ne donnaient pas forcément lieu à des déclarations. Depuis 1996, une politique de régularisation foncière consiste à reconnaître l'occupation coutumière des terres et à attribuer un titre de propriété. Ce processus est encouragé notamment par l'exonération depuis le 1er janvier 2004 des droits d'enregistrement, de bornage et des frais de publicité. Ainsi, fin 2013, 15 % des propriétaires du logement seul ont entrepris des démarches de régularisation foncière auprès du Conseil départemental ou de leur commune. Ce processus n'est pas finalisé et des conflits peuvent encore exister ; des logements sont également construits sans l'accord du propriétaire du terrain, notamment des maisons en tôle.

Parmi les ménages se déclarant propriétaires de leur maison en tôle, les trois quarts ne s'estiment pas propriétaires du terrain. En revanche, ce n'est le cas que de 13 % des ménages se déclarant propriétaires d'un logement en dur.

Outre l'importance des maisons en tôle, les types de revêtement couvrant le sol des logements reflètent aussi la précarité de l'habitat mahorais. Ainsi, le sol est recouvert de carrelage dans seulement 40 % des logements *(figure 2)*. Dans les autres, il s'agit de béton nu (26 %), de revêtement plastique (25 %) ou simplement de terre battue (8 %).

Dans les logements en dur, si le carrelage prédomine (60 %), les habitations ne comportant que du béton ou un revêtement plastique ne sont pas rares (respectivement 26 % et 12 %). Dans les maisons en tôle, en revanche, le carrelage est très rare (7 %). Le revêtement plastique est le plus fréquent (47 %), devant le béton (26 %) et la simple terre battue (20 %). ■

1 Plus d'un ménage mahorais sur trois vit dans une maison en tôle

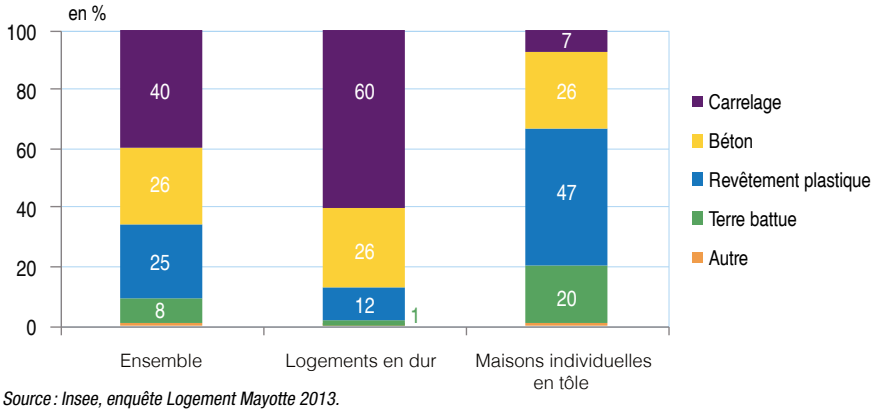
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation et le type de logement en 2013

	Mayotte 2013		Province 2013
	nombre	en %	en %
Nombre de résidences principales	**53 200**	**100**	**100**
Propriétaires	29 900	56	60
Logement seul	11 100	21	-
Logement et terrain	18 800	35	-
Locataires	13 600	26	38
Logés gratuitement	9 700	18	2
Maisons individuelles en tôle	**19 900**	**37**	
Propriétaires	12 400	23	-
Logement seul	8 800	17	-
Logement et terrain	3 600	7	-
Locataires d'un logement loué vide	3 600	7	-
Autres locataires[1]	100	0	-
Logés gratuitement	3 800	7	-
Logements en dur	**33 300**	**63**	
Propriétaires	17 500	33	-
Logement seul	2 200	4	-
Logement et terrain	15 300	29	-
Locataires d'un logement loué vide	9 300	17	-
Autres locataires[1]	700	1	-
Logés gratuitement	5 900	11	-

1. Autres locataires (logés en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataires ou en location-accession meublée.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Seuls 40 % des logements présentent du carrelage au sol

Nature du sol selon le type de logement



Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

1.3 Des conditions de logement très éloignées des standards nationaux

L'état global des résidences principales à Mayotte est mauvais au regard des critères nationaux de décence d'un logement.

Pour avoir le confort sanitaire de base *(définitions)*, un logement doit disposer de l'eau, d'une baignoire ou d'une douche et de toilettes à l'intérieur du logement. À Mayotte, plus de six logements sur dix en sont dépourvus *(figure 1)*. En particulier, 28 % ne disposent pas d'eau courante, 59 % n'ont pas de toilettes à l'intérieur du logement et 52 % n'ont ni baignoire ni douche.

Les ménages vivant dans des maisons en tôle sont particulièrement désavantagés. La quasi-totalité d'entre eux ne disposent pas du confort sanitaire de base, contre quatre ménages sur dix vivant dans un logement en dur. Ils sont aussi huit fois plus nombreux à ne pas avoir d'eau courante (62 % contre 8 %, *figure 2*). La plupart ne disposent ni de baignoire ni de douche dans leur logement (92 % contre 29 % dans les logements en dur), et les W.-C. intérieurs sont presque toujours absents (97 % contre 36 %).

En prenant en compte deux défauts supplémentaires considérés comme graves en métropole et dans les autres DOM, c'est-à-dire l'absence de cuisine dans le logement et l'absence d'électricité ou une installation électrique dégradée, au moins un de ces éléments essentiels de confort est absent dans près des trois quarts des logements de Mayotte : 73 % des logements contre 12 % à La Réunion et 5 % en province. Ainsi à Mayotte, 58 % des logements révèlent une installation électrique dégradée ou n'ont pas d'électricité, tandis que 29 % n'ont pas de cuisine.

La quasi-totalité des maisons en tôle ont au moins un défaut parmi les cinq défauts graves évoqués précédemment contre 57 % des logements en dur.

Sept autres défauts complètent ces cinq défauts graves *(figure 3)*. Certains peuvent être simplement gênants (présence d'un vis-à-vis à moins de 10 mètres) ou plus problématiques dans le quotidien (humidité sur les murs, infiltrations d'eau, etc.). Au total, ces douze défauts recouvrent l'essentiel des problèmes signalés à Mayotte.

Malgré leurs conditions de logement particulièrement difficiles, les habitants de Mayotte ont une opinion moins tranchée que les Réunionnais sur des critères plus subjectifs. Ainsi, moins de 10 % considèrent que leur façade principale est très dégradée ou que leur maison ou immeuble est dans un mauvais état général. Ils déclarent bien moins souvent des signes d'humidité sur les murs (25 % hors maisons en tôle contre 40 % à La Réunion), alors qu'ils y sont probablement au moins autant confrontés, compte tenu du climat tropical qu'ils subissent également. ■

1 Six logements sur dix dépourvus du confort sanitaire de base

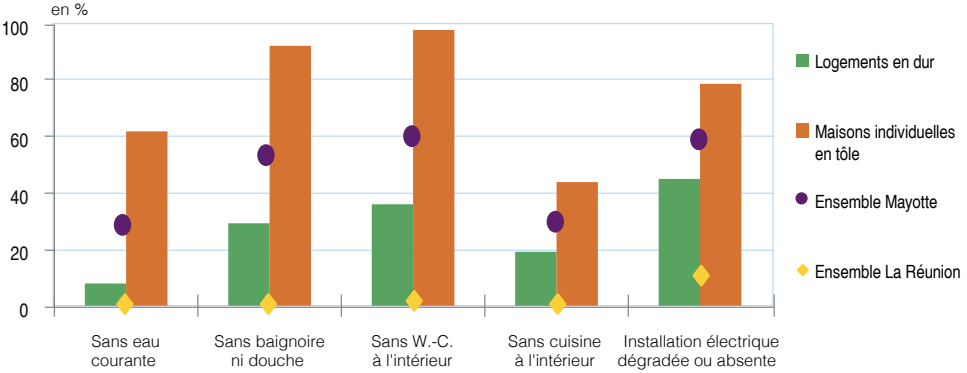
Répartition des logements selon l'équipement sanitaire

	en nombre	en %
Ensemble des logements	**53 200**	**100**
Avec le confort sanitaire de base	20 100	38
W.-C., baignoire ou douche, eau froide	12 700	24
W.-C., baignoire ou douche, eau chaude	7 400	14
Sans le confort sanitaire de base	33 100	62

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Les maisons en tôle : une situation très défavorable

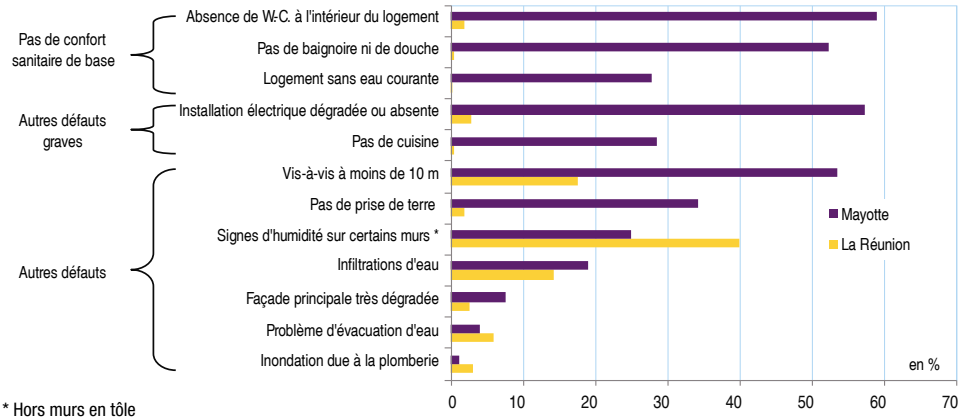
Les 5 défauts graves des logements



Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Absence de confort sanitaire et problèmes d'électricité, les défauts les plus fréquemment cités

Part des résidences principales comportant des défauts



* Hors murs en tôle

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

Profil des ménages selon le statut d'occupation

2.1 Plus de la moitié des ménages sont propriétaires de leur logement

Plus de la moitié des ménages résidant à Mayotte se déclarent propriétaires de leur logement (56 %) *(figure 1, définitions)*. C'est plus qu'à La Réunion (51 %), mais moins qu'en province (60 %).

Davantage de ménages sont propriétaires de leur logement et du terrain sur lequel il est bâti que du seul logement (35 % contre 21 %) *(fiche 1.2)*. Mais près de la moitié des ménages résidant dans une maison en tôle sont propriétaires du logement seul : 44 % contre 8 % de ceux habitant dans une construction en dur.

Quand ils sont seulement propriétaires du logement, la moitié des ménages déclarent avoir été autorisés à y résider par le propriétaire du terrain de manière gratuite.

Comme à La Réunion et en province, la propension à être propriétaire augmente avec l'âge. Ainsi, 42 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans se déclarent propriétaires du logement et/ou du terrain. C'est le cas de 72 % des ménages de 65 ans ou plus. La manière dont on est propriétaire évolue aussi avec l'âge. En effet, seuls 10 % des ménages de moins de 30 ans possèdent terrain et logement, soit six fois moins que parmi les ménages de 50 ans ou plus (56 %).

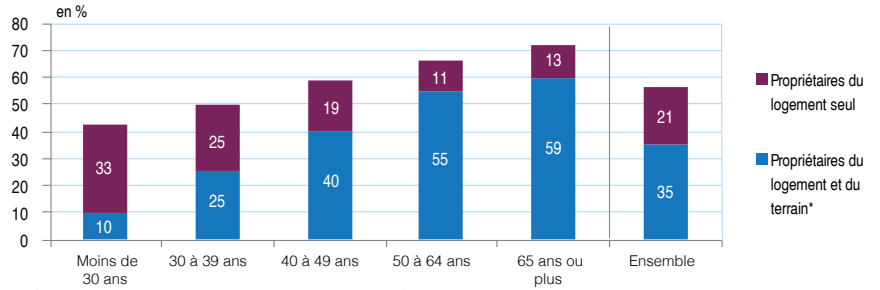
Les ménages originaires de Mayotte, c'est-à-dire dont la personne de référence est native de l'île, sont plus fréquemment propriétaires *(figure 2)* : 77 % d'entre eux sont dans ce cas. Ils possèdent en très grande majorité le logement et le terrain (64 % contre 13 % qui possèdent seulement le logement). Parmi les ménages d'origine étrangère, moins de la moitié se déclarent propriétaires (47 %). Dans ce cas, c'est la propriété du logement seul qui l'emporte (32 %) ; seulement 15 % se déclarent en plus propriétaires du terrain. Très peu de ménages originaires d'un territoire français hors Mayotte sont propriétaires (8 %) et dans ce cas, ils possèdent quasiment à chaque fois terrain et logement.

Même parmi les ménages aux revenus par unité de consommation les plus faibles, la part de propriétaires est élevée. Ainsi, parmi les 20 % de ménages aux plus faibles revenus, 47 % se déclarent propriétaires *(figure 3)*. Cependant, seuls 15 % déclarent détenir à la fois logement et terrain. Dans le 4e quintile de revenu, la part de propriétaires est maximale : 69 % des ménages ; la plus grande partie d'entre eux détiennent logement et terrain.

Les ménages les plus aisés (dernier quintile de revenus) sont en revanche moins souvent propriétaires que les plus modestes. En effet, les ménages originaires de France hors Mayotte, qui sont très marginalement propriétaires de leur logement, représentent 42 % des ménages les plus aisés contre seulement 10 % de l'ensemble des ménages. ■

1 Plus de la moitié des ménages de 50 ans ou plus se déclarent propriétaires du logement et du terrain

Part des propriétaires selon l'âge



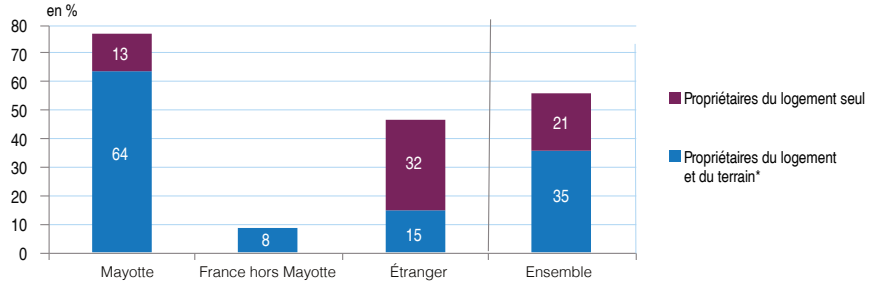
* Propriétaires du logement et du terrain y compris les propriétaires d'appartement

Lecture : 59 % des ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus sont propriétaires de leur logement et du terrain, et 13 % du logement seul.

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Les ménages natifs de Mayotte très souvent propriétaires du logement et du terrain

Part des propriétaires selon le lieu de naissance de la personne de référence



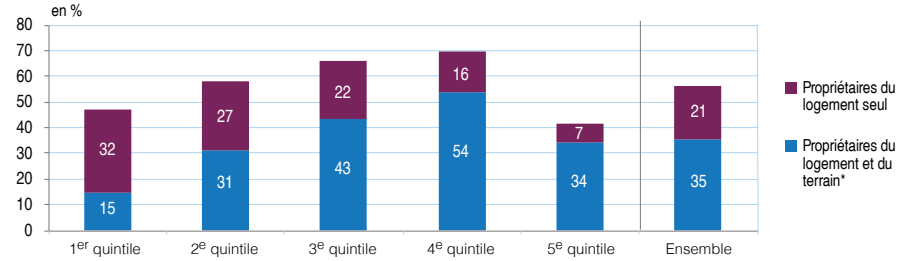
* Propriétaires du logement et du terrain y compris les propriétaires d'appartement

Note de lecture : 64 % des ménages dont la personne de référence est née à Mayotte sont propriétaires de leur logement et du terrain, et 13 % du logement seul.

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Des revenus élevés favorisent la propriété du logement et du terrain

Part de propriétaires selon le quintile de revenu par unité de consommation



* Propriétaires du logement et du terrain y compris les propriétaires d'appartement

Lecture : 15 % des ménages du 1er quintile de revenu par UC sont propriétaires de leur logement et du terrain, 32 % du logement seul.

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2.2 Trois marchés de la location coexistent à Mayotte

Les locataires sont peu nombreux à Mayotte : 12 900 ménages louent un logement vide, soit 24 % des ménages contre 43 % à La Réunion et 35 % en province *(figure 1)*. Ils louent principalement des logements en dur (72 %), les occupants de maisons en tôle se déclarant plus souvent propriétaires de leur logement ou logés gratuitement. Les logements en location sont moins grands que l'ensemble des résidences (8 m² de moins).

Trois marchés de la location coexistent à Mayotte. Ainsi, 42 % des locations sont des constructions en dur (maisons ou immeubles) avec le confort sanitaire de base *(fiche 1.3, définitions)*. Les loyers de ce premier marché sont les plus élevés (610 euros par mois) *(figure 2)*. Regroupant 30 % des locations, le deuxième marché propose des logements en dur sans le confort sanitaire de base. Les loyers sont nettement inférieurs (120 euros par mois). Enfin, 28 % des locations sont des maisons en tôle. Les locataires paient en moyenne 60 euros de loyer mensuel sur ce troisième marché. Sur chacun de ces marchés, les locataires consacrent environ 20 % de leurs revenus au loyer.

La quasi-totalité des ménages locataires originaires de France hors Mayotte, c'est-à-dire dont la personne de référence est née dans un autre département français, disposent d'un logement sur le premier marché. Ce n'est le cas que de 19 % des ménages d'origine étrangère et de 26 % des ménages d'origine mahoraise. Ces derniers se situent majoritairement sur le deuxième marché, tandis que les natifs de l'étranger se répartissent à parts égales entre les deuxième et troisième marchés.

Le premier marché est le plus formalisé : 77 % des locations sont encadrées par un bail écrit (moins de 2 % sur les deux autres marchés). De plus, pour 66 % d'entre elles un dépôt de garantie est effectué, contre 35 % sur le deuxième marché et moins de 23 % sur le troisième marché.

Sur le premier marché, plus de huit logements sur dix sont occupés par les ménages les plus aisés. En revanche, les maisons en tôle sont louées à 72 % par les ménages les moins aisés. Ces derniers consacrent 68 % de leurs revenus au loyer *(figure 3)*.

Si les logements surpeuplés sont peu fréquents sur le premier marché (24 %), ils forment la presque totalité des logements sur les deux autres (91 % en moyenne) *(fiche 3.4)*. Le premier marché cumule des logements plus grands (surface supérieure de 25 m² à celle de l'ensemble des logements loués) et moins peuplés (une personne de moins). Les logements des deuxième et troisième marchés sont au contraire plus petits (respectivement 12 m² et 24 m² de moins que la moyenne) et plus occupés (une personne de plus). ■

1 Les familles monoparentales et les couples sans enfant plus souvent locataires

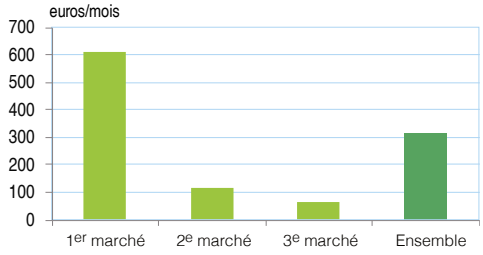
Part de ménages locataires selon les caractéristiques des ménages

	Mayotte	La Réunion	Province
	en %	en %	
Ensemble	**24**	**43**	**35**
Type de logement			
Logements en dur	28	-	-
Maisons individuelles en tôle	18	-	-
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	27	72	69
De 30 à 39 ans	26	55	46
De 40 à 49 ans	26	41	38
De 50 à 64 ans	20	31	31
65 ans ou plus	12	29	22
Type de ménage			
Personnes seules	24	49	46
Couples sans enfant	29	31	21
Couples avec enfant(s)	19	34	29
Familles monoparentales	36	67	66
Ménages de plusieurs personnes sans famille	20	34	42
Quintile de revenu par unité de consommation			
1er quintile	23	50	65
2e quintile	25	51	42
3e quintile	18	40	34
4e quintile	16	38	22
5e quintile	39	32	11

Lecture : à Mayotte, 28 % des ménages occupant un logement en dur sont locataires.
Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

2 610 euros de loyer en moyenne pour un logement en dur disposant du confort sanitaire de base

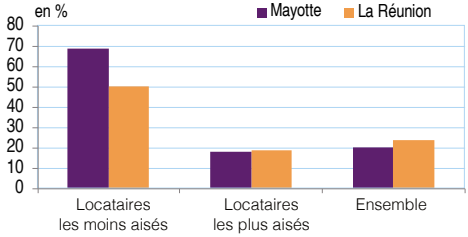
Loyer mensuel selon le secteur locatif



1er marché : logements en dur disposant du confort sanitaire de base.
2e marché : logements en dur sans le confort sanitaire de base.
3e marché : maisons en tôle.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Les locataires les moins aisés consacrent 68 % de leurs revenus au loyer

Part du loyer dans le revenu, selon le quintile de revenu par unité de consommation des locataires



Note : les locataires les moins aisés appartiennent aux deux premiers quintiles de revenu par unité de consommation, les plus aisés aux trois autres quintiles.
Lecture : en moyenne, les locataires consacrent 20 % de leur revenu au loyer à Mayotte contre 24 % à La Réunion.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2.3 De nombreux ménages logés gratuitement

Les ménages logés gratuitement sont très nombreux à Mayotte : ils représentent 18 % de l'ensemble des ménages, soit trois fois plus qu'à La Réunion (6 %). En province, ils sont encore plus rares (2 %).

Près des deux tiers des ménages logés gratuitement habitent dans un logement appartenant à leur famille *(figure 1)*. Dans la moitié des cas, ce logement appartient à leurs parents.

Quatre ménages logés gratuitement sur dix sont d'origine mahoraise, c'est-à-dire dont la personne de référence est née à Mayotte *(définitions)*. Pour ces ménages, la solidarité familiale joue un rôle particulièrement important : neuf fois sur dix le logement qu'ils occupent appartient à leur famille.

Une fois sur deux, les ménages occupant gratuitement un logement sont d'origine étrangère. N'ayant pas tous d'attaches familiales aussi fortes à Mayotte, d'autres solidarités sont sans doute mobilisées, comme une origine géographique partagée. Ainsi, la moitié des ménages d'origine étrangère logés gratuitement habitent dans un logement appartenant à une personne avec laquelle ils n'ont pas de lien familial. L'autre moitié résident dans un logement appartenant à un membre de leur famille.

Les jeunes ménages sont plus souvent logés gratuitement. Ainsi, 29 % des moins de 30 ans et 22 % des 30 à 39 ans sont logés gratuitement, contre 13 % des 40-64 ans *(figure 2)*.

Les ménages de moins de 40 ans logés gratuitement le sont plus souvent par leurs parents : c'est le cas de 37 % d'entre eux. Les ménages de 65 ans ou plus, quant à eux, sont plus souvent logés chez leurs enfants (56 % des 65 ans ou plus logés gratuitement). Ils bénéficient ainsi d'un des aspects de la solidarité intergénérationnelle toujours active à Mayotte.

Les hommes vivant seuls sont plus souvent logés gratuitement (39 %), suivis des femmes vivant seules avec un enfant (23 %).

Ne pas avoir de ressources ou des revenus faibles explique pour partie le recours à un hébergement gratuit. Ainsi, parmi les 20 % de ménages aux plus faibles revenus par unité de consommation, 29 % sont logés gratuitement. Les autres ménages résident deux fois moins souvent dans un logement gratuit (15 %). ■

1 Les deux tiers des ménages logés gratuitement le sont par la famille

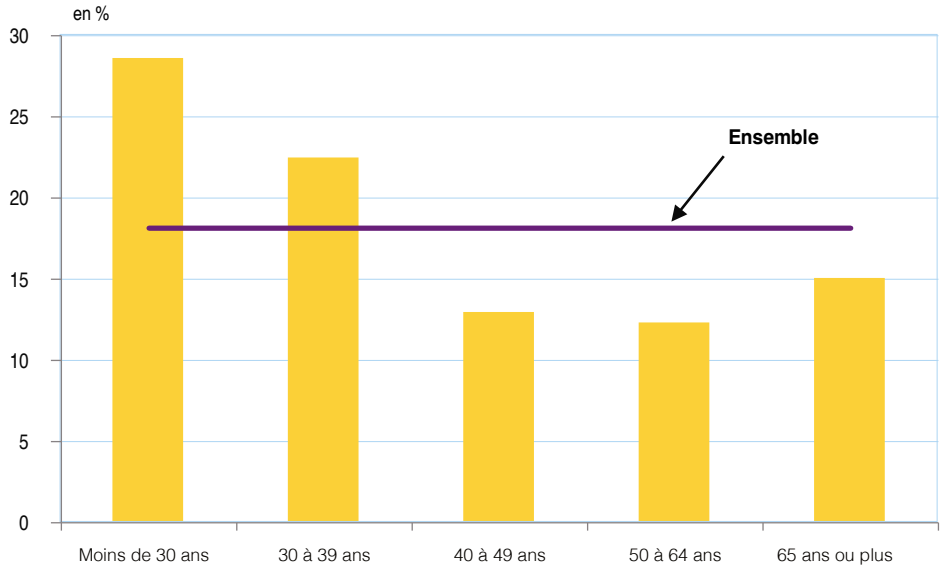
Ménages logés gratuitement selon le lieu de naissance et le propriétaire du logement

	Lieu de naissance de la personne de référence du ménage		
	Mayotte	Étranger	Ensemble
		en %	
Propriétaire du logement :			
Un membre de la famille	87	48	64
- Parent ou celui du conjoint	51	12	30
- Autre membre de la famille	36	36	34
Un autre particulier	10	49	30
Employeur	3	4	6
Ensemble	**100**	**100**	**100**

Note : les personnes de référence logées gratuitement et nées en France hors Mayotte sont trop peu nombreuses pour être représentatives. Elles sont comprises dans la colonne « Ensemble ».
Lecture : 64 % des ménages logés gratuitement résident dans un logement appartenant à un membre de la famille.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Les jeunes plus souvent logés gratuitement

Les ménages logés gratuitement selon l'âge



Lecture : 29 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans sont logés gratuitement, contre 18 % de l'ensemble des ménages.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

Confort et qualité des logements

3.1 Un quart des ménages sans accès à l'eau courante

En 2013, 14 900 ménages, soit 28 % des ménages de Mayotte, ne disposent pas d'eau courante dans leur logement *(figure 1)*. La situation s'est nettement améliorée en dix ans : en 2002, 75 % des ménages n'avaient pas l'eau courante. Malgré ce rattrapage, Mayotte reste en retrait par rapport aux autres DOM : sa situation est comparable à celle de La Réunion d'il y a 30 ans ou de la Guyane d'il y a 20 ans. De plus, 12 % des ménages déclarent en 2013 rencontrer des périodes de privation d'eau et ce, quelle que soit la saison pour la majorité d'entre eux.

L'accès à l'eau courante est fortement inégalitaire selon le type d'habitat : 92 % des ménages résidant dans un logement en dur disposent directement de l'eau, contre seulement 38 % de ceux habitant dans des maisons en tôle. Les ménages dont la personne de référence est née à l'étranger habitent pour la majorité une maison en tôle : ils sont près de quatre fois plus souvent privés d'eau courante dans leur logement que ceux nés à Mayotte (47 % contre 13 %) *(figure 2, définitions)*.

La moitié des ménages qui n'ont pas l'eau dans leur logement ou dans leur cour s'approvisionnent chez un proche (parent ou tiers). L'autre moitié utilisent une installation publique (une borne fontaine, un puits, une citerne) ou même un ruisseau ou la rivière. L'amélioration de l'accès à l'eau potable constitue un enjeu de santé publique qui a justifié l'implantation de bornes fontaines monétiques depuis 2001. Les 56 bornes en fonctionnement en 2016 se situent majoritairement sur les communes de Mamoudzou, Koungou et Dembéni. Un ménage sur huit habitant une maison en tôle utilise ces bornes.

La majorité des ménages ne disposant pas d'eau courante dans leur logement rencontrent une difficulté supplémentaire liée à l'éloignement des points d'approvisionnement. Ainsi, parmi les ménages qui utilisent une borne publique, neuf sur dix doivent parcourir plus de 20 mètres pour transporter l'eau recueillie. C'est le cas de plus de la moitié de ceux qui ont recours à un tiers.

Plus les ménages sont jeunes, moins ils ont l'eau courante dans leur logement. C'est le cas de la moitié des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans, soit trois fois plus que parmi les ménages de plus de 50 ans (51 % contre 16 %). Les familles monoparentales sont également particulièrement pénalisées : 39 % sont privées d'eau dans leur logement *(figure 3)*. À l'opposé, seuls 11 % des couples sans enfant sont dans ce cas. Près d'un quart de ces couples sont originaires de France hors Mayotte.

Les ménages locataires sont mieux lotis en matière d'eau courante, qui plus est quand le montant du loyer est plus élevé. Ainsi, aucun des ménages payant un loyer supérieur à 300 euros n'est privé d'eau à l'intérieur de son logement, alors que c'est le cas de la moitié des locataires réglant un loyer inférieur à 100 euros *(fiche 2.2)*. ■

1 8 000 ménages font plus de 20 mètres pour s'approvisionner en eau

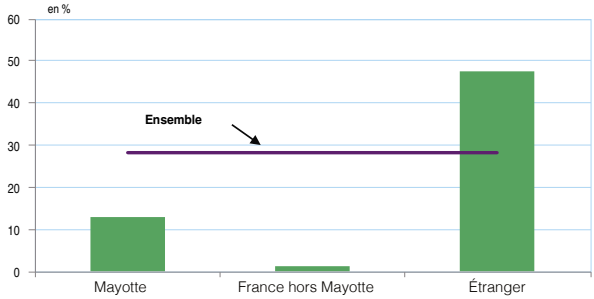
Part des logements alimentés en eau selon le mode d'approvisionnement

	Logements		Part des ménages faisant plus de 20 mètres pour s'approvisionner en eau
	nombre	en %	en %
Ensemble dont :	**53 200**	**100**	**15**
Eau courante dans le logement	38 300	72	
Approvisionnement d'eau hors du logement, *dont :*	14 900	28	54
Prise d'eau dans la cour	2 500	5	
Prise d'eau chez un parent	1 200	2	55
Prise d'eau chez un tiers (hors parents)	5 700	11	55
Borne publique	2 600	5	88
Puits, citerne	1 300	2	86
Autre (rivière, ruisseau)	1 500	3	54

Lecture : 14 900 logements ne disposent pas d'eau courante, soit 28 % des logements. Dans ces logements, 54 % des ménages font plus de 20 mètres pour s'approvisionner en eau.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 La moitié des ménages nés à l'étranger ne disposent pas de l'eau courante

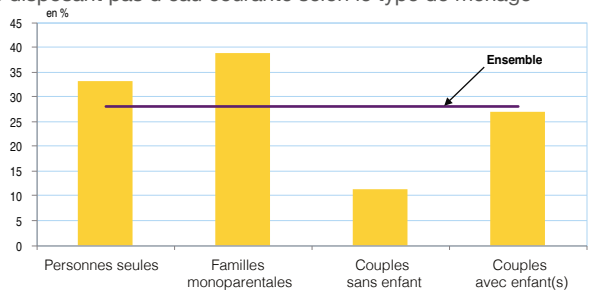
Part des ménages ne disposant pas d'eau courante selon le lieu de naissance de la personne de référence du ménage



Lecture : 13 % des ménages dont la personne de référence est née à Mayotte ne disposent pas de l'eau courante.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Les familles monoparentales sont les plus pénalisées par le manque d'eau courante

Part des ménages ne disposant pas d'eau courante selon le type de ménage



Lecture : 39 % des familles monoparentales ne disposent pas de l'eau courante dans leur logement.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3.2 Un accès quasiment généralisé à l'électricité

L'accès à l'électricité est quasiment généralisé à Mayotte : 6 % des logements ne disposent pas de l'électricité en 2013 *(figure 1)*. Depuis 2002, la part de ménages n'ayant pas l'électricité dans leur logement a été divisée par quatre. Cependant, elle semble atteindre un palier, en lien avec la persistance d'une forte proportion de maisons en tôle. Dès 2007, la part de logements n'ayant pas l'électricité était en effet tombée à 8 %.

Comme pour l'accès à l'eau, ce sont les ménages habitant des maisons en tôle qui sont les plus défavorisés : 15 % d'entre eux n'ont pas d'électricité, contre 1 % des ménages résidant dans un logement en dur.

À Mayotte, avoir l'électricité dans son logement ne signifie pas pour autant avoir son propre compteur électrique. Seuls 58 % des ménages déclarent en disposer, tandis que 17 % déclarent être raccordés au compteur d'un autre logement. Quand ils habitent une maison en tôle, ils sont encore moins nombreux à posséder leur propre compteur (43 %).

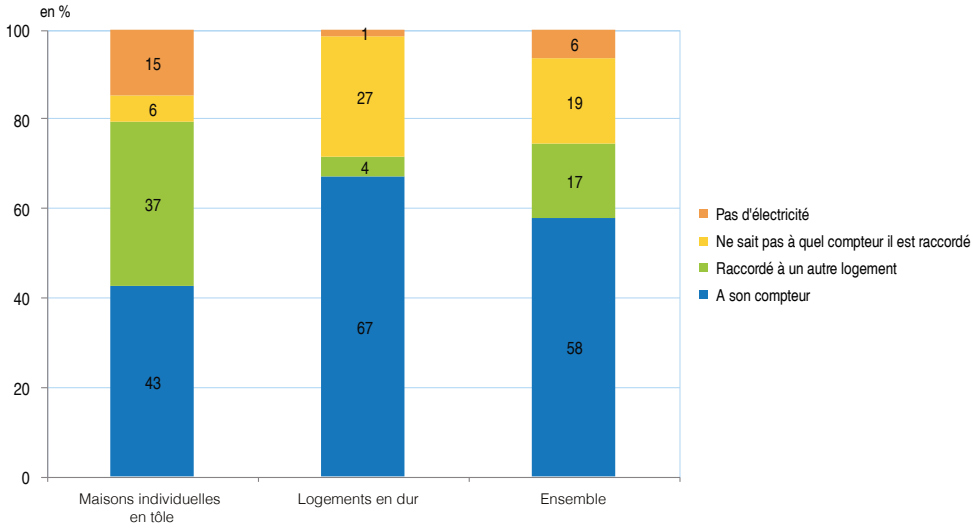
De surcroît, la qualité de l'installation électrique est souvent mauvaise à Mayotte : seulement 45 % des foyers disposant de l'électricité ont une installation protégée, dans laquelle les fils électriques sont encastrés ou entourés par des baguettes *(figure 2)*. Pour les autres, l'installation électrique est potentiellement dangereuse : elle comprend des fils non protégés pour 46 % des ménages raccordés, et est même dégradée pour 9 % des ménages, soit trois fois plus qu'à La Réunion (3 %). La proportion d'installations comprenant des fils non protégés et d'installations détériorées est particulièrement élevée pour les logements raccordés au compteur d'un tiers : respectivement 62 % et 13 %. Seuls un quart des logements en tôle disposant de l'électricité ont une installation protégée.

L'accès à l'électricité est d'autant plus fréquent que le montant du loyer est élevé. La totalité des locataires payant plus de 200 euros par mois disposent ainsi de l'électricité. Mais parmi les 9 % de locataires dont le loyer est inférieur à 50 euros par mois, un quart en sont privés. La qualité de l'installation électrique est également liée au montant du loyer : à moins de 200 euros, 23 % des logements loués et pourvus de l'électricité bénéficient d'un dispositif électrique protégé, contre 87 % pour ceux loués à plus de 600 euros.

Les équipements de production d'énergie renouvelable ou innovante (comme les panneaux solaires) sont absents des logements de Mayotte : moins de 1 % des foyers déclarent en être équipés. À La Réunion, ces équipements sont nettement plus répandus : ils sont présents dans 26 % des logements. ■

1 15 % des maisons en tôle n'ont pas l'électricité

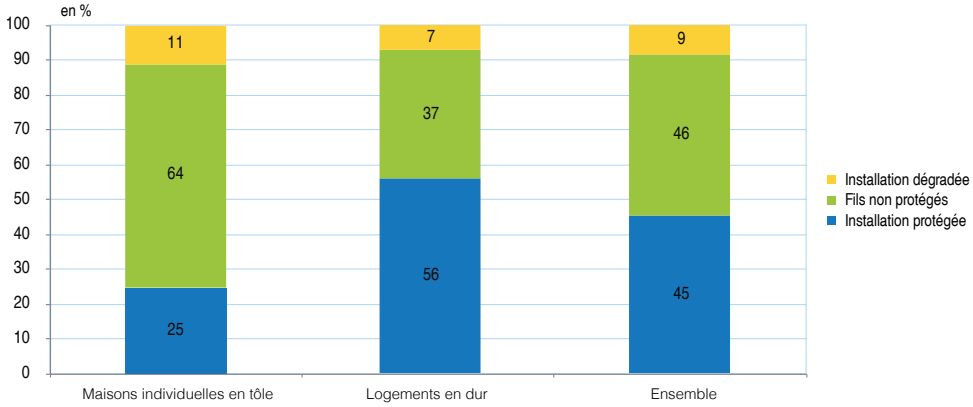
Part des logements selon le type de raccordement à l'électricité



Lecture : 67 % des logements en dur ont leur propre compteur électrique.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Seulement 25 % des logements en tôle raccordés ont une installation protégée

État de l'installation électrique parmi les logements disposant de l'électricité selon le type de logement



Lecture : 56 % des logements en dur disposant de l'électricité ont une installation protégée.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3.3 Seulement un quart des logements sans défaut grave

En 2013, la majorité des ménages résidant à Mayotte vivent dans des conditions de logement difficiles, éloignées des standards des autres départements français. Près des trois quarts vivent dans un logement présentant au moins un des cinq défauts graves *(fiche 1.3, définitions)*.

La qualité des logements habités varie selon le lieu de naissance *(figure 1)*. Ainsi, 87 % des ménages dont la personne de référence est née dans un autre département français occupent des logements sans défaut grave. Ce n'est le cas que de 33 % des ménages dont la personne de référence est née à Mayotte et 10 % quand elle est née à l'étranger.

Traditionnellement, la femme est plus souvent propriétaire du logement dans lequel vit le couple. Ainsi, si la femme est née aux Comores et l'homme à Mayotte, les conditions de logement sont plus proches de celles des couples nés à l'étranger et donc défavorables. Ces derniers ont les pires conditions de logement : seuls 9 % vivent dans des logements sans ces défauts. En revanche, si la femme est née à Mayotte et l'homme aux Comores, 33 % des couples vivent dans des logements sans ces défauts.

Le confort des maisons en tôle et des logements en dur est fortement inégalitaire. La quasi-totalité des maisons en tôle présentent au moins deux défauts contre 39 % des logements en dur.

Le confort varie également selon le statut d'occupation du logement. Lorsqu'ils se déclarent seulement propriétaires de leur logement mais pas du terrain, huit ménages sur dix vivent dans une habitation comportant deux défauts ou plus. Ils sont presque deux fois plus nombreux dans ce cas que les ménages propriétaires de leur logement et du terrain associé (83 % contre 46 %).

La qualité du logement varie aussi selon la composition familiale. Les familles monoparentales sont les plus défavorisées : 76 % habitent des logements ayant au moins deux défauts (contre 61 % en moyenne).

Disposer d'un bail de location écrit est gage de qualité. Neuf fois sur dix, leur détenteur réside dans un logement sans défaut. Cependant, cette contractualisation est rare à Mayotte : elle ne concerne qu'un tiers des locataires, qui habitent quasi-exclusivement des logements en dur ; elle s'applique surtout aux plus chers.

Les conditions de logement précaires des ménages résidant à Mayotte reflètent la faiblesse de leurs revenus. Parmi les ménages les plus défavorisés (1er quintile du revenu par unité de consommation), neuf sur dix vivent dans un logement avec au moins deux défauts *(figure 2)*. À l'inverse, les trois quarts des ménages les plus favorisés habitent des logements sans défaut. ■

1 Les ménages d'origine étrangère les moins bien logés

Ménages et logements selon le nombre de défauts des logements

	Nombre de défauts*			
	Aucun	1	2 ou plus	Ensemble
	en %			
Lieu de naissance de la personne de référence du ménage				
Mayotte	33	17	50	100
France hors Mayotte	87	11	3	100
Étranger	10	7	82	100
Situation familiale				
Personnes seules	23	13	64	100
Familles monoparentales	18	6	76	100
Couples sans enfant	46	11	43	100
Couples avec enfant(s)	29	12	58	100
Autres situations familiales	19	24	57	100
Type d'habitat				
Logements en dur	43	18	39	100
Maisons en tôle	1	2	98	100
Bail écrit				
Oui	87	9	4	100
Non	8	7	85	100
Statut d'occupation du logement				
Propriétaires du logement et du terrain	37	17	46	100
Propriétaires du logement seul	10	7	83	100
Locataires d'un logement vide	34	9	57	100
Logés gratuitement	17	12	71	100
Ensemble des ménages	**27**	**12**	**61**	**100**

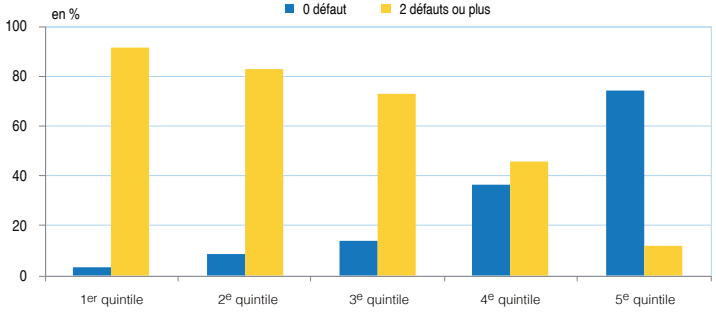
* Parmi les cinq défauts suivants : dans le logement, absence d'eau courante, de baignoire ou douche, de W-C. de cuisine, d'électricité ou électricité dégradée.

Lecture : 43 % des logements en dur n'ont aucun défaut, 18 % en ont un et 39 % en ont deux ou plus.

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Qualité des logements et revenus sont étroitement liés

Part des ménages vivant dans un logement sans défaut ou avec deux défauts ou plus selon le quintile de revenu par UC



Lecture : 74 % des ménages du 5e quintile de revenu par UC vivent dans un logement avec 0 défaut.

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3.4 Deux logements sur trois sont surpeuplés

En 2013, chaque logement à Mayotte héberge en moyenne 4,1 personnes contre 2,8 à La Réunion et 2,2 en province *(figure 1)*. Les logements sont de plus petite taille qu'à La Réunion (respectivement 66 m² en moyenne et 80 m²) ou en province (95 m²). Les maisons en tôle abritent 4,6 personnes en moyenne pour une surface de 39 m². Les logements en dur sont bien plus vastes (82 m²) pour un nombre plus faible d'occupants (3,8 personnes).

La surface moyenne par personne est deux fois plus faible qu'à La Réunion (16 m² contre 29 m²). Elle n'est que de 9 m² par personne dans les maisons en tôle, soit 2,5 fois moins que dans les logements en dur (22 m²).

À Mayotte, la majorité des ménages vivent dans des logements avec des défauts graves de confort *(fiche 3.3, définitions)*. Mais ils vivent bien plus souvent encore dans des logements surpeuplés, conséquence de logements à la superficie plus réduite et d'un nombre plus important de personnes dans le ménage. Deux logements sur trois sont surpeuplés (63 %), soit trois fois plus qu'à La Réunion (20 %) et neuf fois plus qu'en province (7 %) *(figure 2)*. C'est dans les maisons en tôle que la situation est la plus problématique (91 %), même si la moitié des logements en dur sont également concernés (46 %).

Comme pour la qualité du logement, l'origine géographique des ménages est fortement discriminante. La grande majorité des ménages dont la personne de référence est née à l'étranger vivent dans un logement surpeuplé (84 %). C'est le cas de la moitié des ménages dont la personne de référence est née à Mayotte (53 %), tandis que pour ceux originaires d'un territoire français hors Mayotte, la situation est rare (9 %). Le surpeuplement touche davantage les familles monoparentales et les couples avec enfant(s). Les ménages propriétaires du logement seul habitent aussi bien plus souvent dans un logement surpeuplé que les propriétaires du logement et du terrain (85 % contre 51 %).

En revanche, avec l'âge, la probabilité de vivre dans un logement surpeuplé diminue. Les ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans vivent deux fois plus souvent dans un logement surpeuplé que les ménages de 50 ans ou plus (79 % contre 44 %). En province, l'écart est encore plus marqué (21 % contre 2 %).

Plus grave encore à Mayotte, 35 % des ménages vivent dans un logement au surpeuplement accentué : il manque au moins deux pièces au logement compte tenu de la composition du ménage. La plupart des occupants de ces logements sont nés à l'étranger et ont de grandes difficultés pour accéder à un emploi. Ils occupent le plus souvent des maisons en tôle de petite taille dans lesquelles ils vivent nombreux. Il s'agit essentiellement de couples avec enfant(s) et de familles monoparentales.

Le surpeuplement accentué touche davantage les ménages aux faibles revenus *(figure 3)*. Parmi les 40 % de ménages les plus défavorisés, 58 % vivent en surpeuplement accentué. ■

1 Dans les maisons en tôle, 9 m² par personne

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon le type d'habitat en 2013

	Mayotte	La Réunion	Province
Par logement			
Surface moyenne en m²	**66**	**80**	**94**
Logements en dur	82	-	-
Maisons individuelles en tôle	39	-	-
Nombre moyen de personnes	**4,1**	**2,8**	**2,2**
Logements en dur	3,8	-	-
Maisons individuelles en tôle	4,6	-	-
Par personne			
Surface moyenne en m²	**16**	**29**	**42**
Logements en dur	22	-	-
Maisons individuelles en tôle	9	-	-

Lecture : en moyenne un logement mesure 66 m² à Mayotte, contre 80 m² à La Réunion et 94 m² en province.
Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

2 Deux ménages sur trois vivent dans un logement surpeuplé

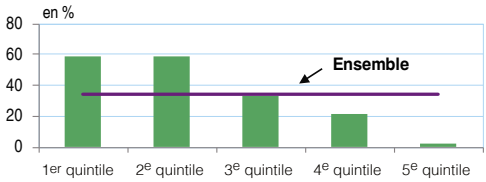
Part de ménages en situation de surpeuplement en 2013

	Surpeuplement	Surpeuplement accentué
	en %	
Ensemble	**63**	**35**
Lieu de naissance de la personne de référence du ménage		
Mayotte	53	21
France hors Mayotte	9	0
Étranger	84	54
Situation familiale		
Personnes seules	27	0
Couples sans enfant	26	1
Couples avec enfant(s)	75	42
Familles monoparentales	79	59
Ménages de plusieurs personnes sans famille	66	33
Âge de la personne de référence		
Moins de 30 ans	79	40
30 à 39 ans	70	44
40 à 49 ans	65	36
50 à 64 ans	46	22
65 ans ou plus	41	19
Type d'habitat		
Logements en dur	46	20
Maisons individuelles en tôle	91	59
Statut d'occupation		
Propriétaires du logement et du terrain	51	22
Propriétaires du logement seul	85	51
Locataires d'un logement vide	62	39
Autres locataires	39	29
Logés gratuitement	64	35

Lecture : 63 % de l'ensemble des ménages résidant à Mayotte vivent dans un logement surpeuplé et 35 % dans un logement en surpeuplement accentué.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Les ménages les plus défavorisés plus souvent en situation de surpeuplement accentué

Part des logements en surpeuplement accentué selon le quintile de revenu par unité de consommation



Lecture : 58 % des ménages du 1er quintile de revenu par UC vivent dans un logement au surpeuplement accentué.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

Mobilité résidentielle

4.1 Un tiers des ménages insatisfaits de leur logement

À Mayotte, les ménages sont nombreux à subir des conditions de logement dégradées *(fiches 1.3 et 3.3)*. Mais seuls 32 % estiment leurs conditions actuelles de logement « insuffisantes » (24 %) ou « très insuffisantes » (8 %) *(figure 1)*. Ils sont néanmoins trois fois plus nombreux qu'à La Réunion (12 %) et cinq fois plus qu'en province (6 %).

Les plus insatisfaits occupent un logement sans électricité : 61 % sont mécontents de leur logement. Ils sont suivis, sans que cela soit exclusif, par les occupants de maisons en tôle (52 %) et par ceux qui ne bénéficient pas du confort sanitaire de base (45 %, *définitions*). Les ménages vivant en situation de surpeuplement et les familles monoparentales sont également plus insatisfaits de leurs conditions de logement (respectivement 44 % et 42 %).

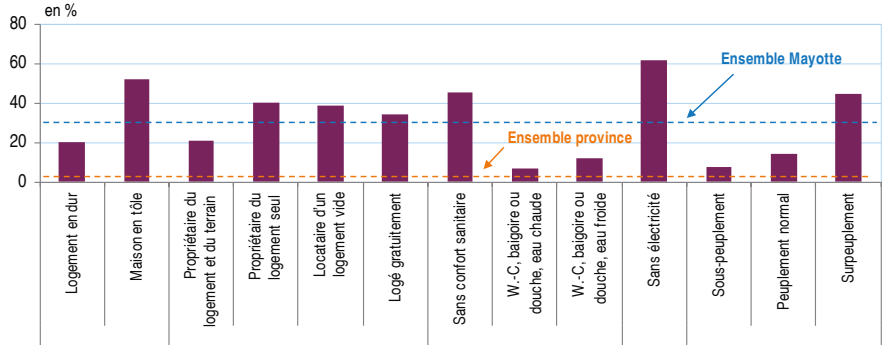
Les défauts du logement les plus souvent cités sont d'être trop petit ou trop chaud, aussi bien pour les maisons en tôle que pour les logements en dur, dans une moindre mesure *(figure 2)*. Ainsi, 61 % des ménages occupant une maison en tôle la trouvent trop petite, contre 27 % des occupants d'un logement en dur. La chaleur pose problème dans 53 % des logements en tôle et 33 % des logements en dur. À un degré moindre, l'accès à l'eau et les installations sanitaires posent problème. Les occupants de maisons en tôle sont 47 % à se plaindre de ne pas disposer d'eau courante, 43 % de ne pas avoir d'installation sanitaire. Le manque d'eau chaude apparaît aussi comme un défaut souvent mis en avant, par 37 % des ménages résidant dans une maison en tôle et 23 % de ceux habitant un logement en dur. Par ailleurs, 23 % des locataires trouvent leur logement trop cher, en particulier les occupants de logements en dur (26 % contre 17 % des occupants de maisons en tôle). Parmi les locataires des deux premiers quintiles de revenu par unité de consommation, qui consacrent 68 % de leurs revenus au loyer *(fiche 2.2)*, seuls un sur cinq considèrent que leur logement est trop cher. Cette perception pourrait provenir du montant faible du loyer qu'ils acquittent (110 euros par mois).

Pour autant, la plupart des ménages se plaisent dans leur quartier ou village (82 %) et les deux tiers estiment que c'est un bon ou très bon endroit pour vivre. Il est vrai que sept sur dix entretiennent de bonnes relations de voisinage. Ils n'en sont pas moins mécontents de leur environnement, surtout lorsqu'ils habitent des maisons en tôle, mettant ainsi en exergue les caractéristiques de quartiers bien différents *(figure 3)*. Qu'ils habitent des logements en dur ou des maisons en tôle, ils se rejoignent sur la présence ou la qualité des espaces verts qu'ils sont plus de la moitié à trouver mauvaise. Par ailleurs, plus de la moitié des habitants des maisons en tôle ont une mauvaise opinion sur l'entretien de l'espace public dans leur quartier (rue, voirie, etc.), sur la collecte des ordures ménagères et sur les transports en commun. La proximité des commerces est aussi une de leurs préoccupations : la moitié des ménages occupant une maison en tôle ont une mauvaise opinion à ce sujet, contre 30 % des occupants de logements en dur.

De surcroît, des problèmes d'insécurité dans le quartier sont fortement ressentis, par 31 % des habitants de maisons en tôle et 23 % des habitants de logements en dur. À La Réunion et en province, cette préoccupation est nettement moindre (respectivement 7 % et 4 %). ■

1 Un tiers des ménages se déclarent insatisfaits de leurs conditions de logement

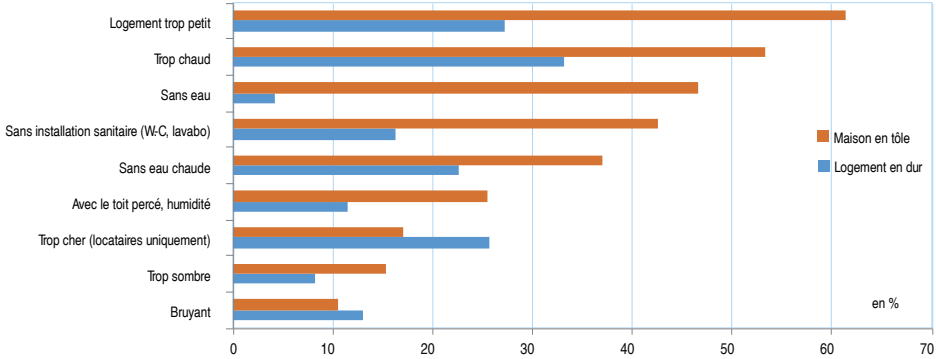
Part des ménages insatisfaits des conditions actuelles de logement à Mayotte en 2013



Lecture : 61 % des ménages sans électricité sont insatisfaits de leurs conditions de logement.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Six ménages sur dix résidant dans une maison en tôle estiment leur logement trop petit

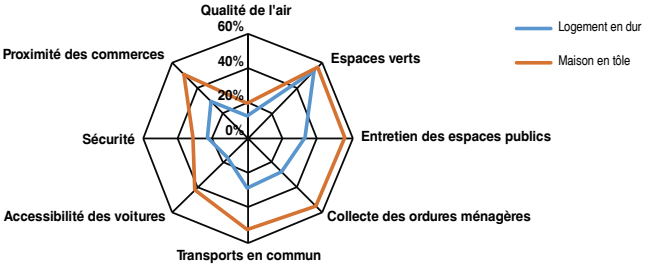
Proportion de ménages signalant un problème donné



Lecture : 61 % des ménages occupant une maison en tôle estiment leur logement trop petit.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Les maisons en tôle ont un environnement plus difficile

Part des ménages ayant une mauvaise opinion de certaines caractéristiques du quartier



Lecture : 56 % des occupants de maisons en tôle ont une mauvaise opinion de la collecte des ordures ménagères dans leur quartier.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

4.2 Quatre ménages sur dix envisagent de changer de logement

Conséquence de leurs conditions de logement difficiles, de nombreux ménages désirent changer de logement ou y seront contraints dans les trois ans à venir. C'est le cas de 42 % des ménages résidant à Mayotte contre 26 % à La Réunion et 25 % en province *(figure 1)*. Ils sont plus nombreux à le souhaiter sans y être contraints (23 % contre 16 % à La Réunion comme en province). L'obligation s'impose à 19 % des ménages, soit le double des ménages réunionnais ou de province.

Ce sont davantage les ménages qui ont les plus mauvaises conditions de logement qui désirent changer de logement sans y être contraints. Ainsi, un tiers des occupants d'une maison en tôle éprouvent un besoin de changement *(figure 2)*. C'est également le cas pour un tiers des ménages jeunes, de ceux vivant dans un logement au surpeuplement accentué ou de ceux d'origine étrangère, c'est-à-dire dont la personne de référence est née à l'étranger *(définitions)*.

Être contraint de quitter son logement dans les trois ans concerne plus souvent les mêmes catégories de ménages, mais à un degré moindre. Principale exception, les ménages originaires de France hors Mayotte : 31 % d'entre eux se disent contraints de partir. Parmi eux, 45 % invoquent des raisons professionnelles.

Les ménages originaires de l'étranger devant changer de logement déclarent en premier lieu que le propriétaire veut le récupérer (24 %) ou qu'il sera détruit ou réhabilité (21 %). Parmi les natifs de Mayotte obligés de déménager, un tiers le justifient en priorité pour des raisons familiales (naissance, décès, etc.). Sur l'ensemble des ménages contraints de déménager, très peu invoquent des raisons financières (2 % contre 16 % à La Réunion).

Parmi les ménages envisageant de changer de logement, qu'ils soient contraints ou non, seulement 16 % désirent quitter leur commune, soit deux fois moins qu'à La Réunion *(figure 3)*. Les deux tiers désirent rester à Mayotte. Ceux qui envisagent de quitter Mayotte sont, pour plus de la moitié, originaires d'un autre territoire français.

Sans surprise, les ménages envisageant de changer de logement souhaitent un logement plus grand (82 %), une maison (78 %) ou être propriétaires de leur nouveau logement (63 %).

Enfin, 13 % des ménages envisageant de changer de logement, soit 3 000 ménages, jugent leurs souhaits de changement irréalisables. Ce sont essentiellement des ménages d'origine étrangère (83 %), disposant de faibles revenus (79 % appartiennent aux deux premiers quintiles de revenu par unité de consommation) ou habitant une maison en tôle (80 %). ■

1 42 % des ménages veulent ou sont contraints de quitter leur logement

Part des ménages qui veulent ou sont contraints de quitter leur logement

	Mayotte	La Réunion
	en %	
Ménages qui veulent ou sont contraints de changer de logement	**42**	**26**
Désir de changement	23	16
Contrainte de changement	4	3
Désir et contrainte	15	7

Lecture : à Mayotte, 23 % des ménages désirent changer de logement sans y être contraints.
Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

2 Plus de la moitié des jeunes ménages envisagent une mobilité

Profil des ménages qui veulent ou sont contraints de quitter leur logement en 2013

	Mayotte			La Réunion
	Ensemble	Souhait sans contrainte	Contrainte	Ensemble
	en %			en %
Type de logement				
Logement en dur	31	15	16	-
Maison en tôle	60	35	25	-
Lieu de naissance de la personne de référence				
Mayotte	30	17	13	-
France hors Mayotte	42	11	31	-
Étranger	54	31	23	-
Statut d'occupation				
Propriétaire du logement et du terrain	22	13	9	-
Propriétaire du logement seul	55	31	24	-
Locataire d'un logement vide	53	26	28	37
Logé gratuitement	51	30	21	28
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	55	33	22	44
De 30 à 39 ans	48	24	24	41
De 40 à 49 ans	42	25	17	27
De 50 à 64 ans	30	14	16	19
65 ans ou plus	32	18	14	9
Indice de peuplement				
Sous-peuplement	23	9	14	16
Peuplement normal	28	11	17	33
Surpeuplement	52	31	22	46
dont surpeuplement accentué	*59*	*36*	*23*	*50*
Ensemble	**42**	**23**	**19**	**26**

Lecture : à Mayotte, 60 % des ménages occupant une maison en tôle désirent ou seront contraints de déménager dans les trois ans.
Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

3 Disposer d'un logement plus grand, première motivation à la mobilité

Souhaits des ménages qui veulent ou sont contraints de quitter leur logement

	Mayotte	La Réunion
	en %	
Souhaitent quitter leur commune	**16**	**33**
Type de logement envisagé		
Une maison individuelle	78	65
Un appartement	5	31
Taille du logement souhaité par rapport au logement actuel		
Plus grand (surface ou nombre de pièces)	82	51
Plus petit (surface ou nombre de pièces)	3	14
De taille équivalente	9	34
Futur logement envisagé		
Propriétaire	63	35
Locataire	21	61

Lecture : à Mayotte, 16 % des ménages désirant ou étant contraints de changer de logement souhaitent quitter leur commune.
Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

4.3 Quatre ménages sur dix ont changé de logement depuis quatre ans

Quatre ménages sur dix de Mayotte résidaient quatre ans auparavant dans un autre logement que celui qu'ils occupent fin 2013 (39 %) *(figure 1)*. Cette mobilité résidentielle est plus forte qu'à La Réunion (32 %) et qu'en province (27 %). Plus précisément, 22 % des ménages ont déménagé dans la même commune, 5 % dans une autre commune de Mayotte, tandis que 11 % habitaient auparavant en métropole ou à l'étranger. Les ménages les plus stables sont ceux dont le répondant à l'enquête *(méthode)* est né à Mayotte : 80 % n'ont pas déménagé et au total 93 % habitaient la même commune. À contrario, les ménages originaires d'un autre département français sont les plus mobiles : seulement 18 % résidaient dans le même logement quatre ans auparavant et 65 % résidaient hors de Mayotte. Ces derniers sont quasiment tous des ménages dont la personne de référence est fonctionnaire de l'État. Quant aux ménages dont le répondant est né à l'étranger, ils sont nettement plus nombreux que ceux d'origine mahoraise à avoir déménagé (46 % contre 20 %) mais dans deux cas sur trois, ils ont déménagé dans la même commune.

Afin d'analyser les évolutions des conditions d'habitat, on distingue les ménages permanents *(définitions)* qui habitaient déjà quatre ans avant l'enquête à Mayotte dans un logement ordinaire (hors logement situé dans une maison de retraite, une résidence pour étudiants, etc.) et qui ne faisaient pas partie d'un autre ménage. Les autres ménages, dits nouveaux ménages, représentent 19 % des ménages de Mayotte, contre 13 % à La Réunion. Six sur dix, soit 5 900 ménages, n'habitaient pas sur l'île *(figure 2)*, dont 72 % vivaient ailleurs en France et 28 % à l'étranger. Quatre nouveaux ménages sur dix habitaient chez des parents ou des amis à Mayotte avant de fonder un foyer. Un tiers d'entre eux, soit 1 250 ménages, occupent le même logement que quatre ans auparavant, logement que leurs parents ou amis leur ont laissé. Ils sont seulement 10 % dans ce cas à La Réunion.

Près des trois quarts des ménages permanents occupent le même logement que quatre ans plus tôt. Ces logements sont en moyenne plus grands que ceux des ménages ayant déménagé (70 m² contre 55 m²). Et lorsqu'ils déménagent dans la même commune, ils occupent souvent un logement plus grand (6 m² de plus en moyenne que quatre ans auparavant). Les ménages ayant changé de commune avaient en revanche d'autres motivations : la taille de leur logement est restée identique en moyenne.

Les raisons du déménagement évoquées par les ménages permanents *(figure 3)* sont d'abord liées à l'impossibilité de rester dans le logement (44 % des déménagements) : ils ont été congédiés par le propriétaire (18 %), leur logement a été démoli (15 %) ou ils étaient dans un logement provisoire (12 %). La moitié de ces ménages obligés de partir occupaient une habitation de fortune (49 %). Cette part s'élève à 70 % pour ceux dont le logement a été démoli. Viennent seulement ensuite des motivations liées à l'amélioration des conditions d'habitat : 9 % voulaient un logement plus grand, 7 % un logement de meilleure qualité et 7 % devenir propriétaires. ■

Méthode

Cette fiche décrit la situation du répondant à l'enquête. En cas de plusieurs déménagements depuis quatre ans, les raisons évoquées concernent uniquement le dernier déménagement.

1 Les ménages natifs de Mayotte sont les plus stables

Lieu de résidence quatre ans auparavant selon le lieu de naissance du répondant à l'enquête

	Ensemble	Lieu de naissance du répondant à l'enquête		
		Mayotte	France hors Mayotte	Étranger
	en %	en %		
Même logement	61	80	18	54
Autre logement	39	20	82	46
de la même commune	22	13	10	31
d'une autre commune de Mayotte	5	2	7	7
hors de Mayotte	11	4	65	7

Lecture : 80 % des ménages dont le répondant à l'enquête est né à Mayotte habitent le même logement que quatre ans auparavant.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Six nouveaux ménages sur dix résidaient en dehors de Mayotte quatre ans auparavant

Ménages permanents et nouveaux ménages selon leur lieu de résidence quatre ans auparavant

	Ensemble	Ménages permanents	Nouveaux ménages
	en %	en %	
Même logement	61	72	13
Autre logement	39	28	87
de la même commune	22	22	23
d'une autre commune de Mayotte	5	5	5
hors de Mayotte	11	-	59

Lecture : 72 % des ménages permanents occupent le même logement que quatre ans auparavant.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Pour les ménages permanents, quatre déménagements sur dix ont été contraints

Ménages permanents ayant déménagé depuis quatre ans à Mayotte selon la raison principale évoquée

Raison du dernier déménagement	Ménages permanents
	en %
Congédié par son propriétaire	18
Le logement a été démoli ou transformé en un local à usage autre que d'habitation	15
Logé provisoirement	12
Voulait un logement plus grand	9
Voulait un logement de meilleure qualité	7
Etait locataire (ou logé gratuitement) et souhaitait devenir propriétaire	7
Divorce, veuvage, séparation	6
Fonder un foyer (mariage ou mise en couple)	5
Le voisinage ne convenait pas (bruits, mode de vie, insécurité)	4
Voulait un loyer plus bas ou une maison moins chère à entretenir	3
Autres	16

Lecture : 18 % des ménages permanents ont été congédiés par le propriétaire du logement qu'ils occupaient il y a quatre ans.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

Définitions

Définitions

Banga de célibataires : habitation où traditionnellement vivaient les hommes au cours de leur adolescence, généralement à proximité de la résidence familiale. Ce type d'habitat est désormais devenu marginal sur le territoire.

Confort sanitaire de base : les logements sont considérés comme « sans confort sanitaire » lorsqu'il leur manque l'un des trois éléments suivants : eau courante, baignoire ou douche, W.-C. intérieurs.

Défauts graves : les cinq défauts graves d'un logement sont : dans le logement, absence d'eau courante, de baignoire ou douche, de W.-C. (cf. confort sanitaire de base) de cuisine, ainsi qu'une installation électrique absente ou non protégée.

Indice de peuplement : il caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. La norme d' « occupation normale » est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne.
La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m².

Locataire, sous-locataire : ménage acquittant un loyer. Il peut occuper un logement ordinaire (par opposition à un logement situé dans une maison de retraite, une résidence pour étudiants, etc.), vide ou meublé, ou tout autre type de logement (logement-foyer, pièce indépendante, chambre meublée dans un hôtel, pension de famille, etc.). Un sous-locataire est locataire d'un locataire. Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.
Dans le dossier, seuls les locataires d'un logement loué vide ont été pris en compte, sauf dans la fiche 1.2.

Logement : local utilisé pour l'habitation. Il doit être :
- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, etc.) ;
- indépendant, à savoir comporter une entrée avec un accès direct sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Logés gratuitement : ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

Loyer : somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement. Le loyer ne comprend pas les charges locatives.

Maison individuelle en tôle : logement dont les murs sont en tôle. Très peu nombreux, les logements dont les murs sont en végétal, terre ou bois ont été regroupés avec les logements dont les murs sont en tôle.

Ménage : désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Ménage permanent : ménage dont la personne de référence occupait déjà, quatre ans auparavant, un logement indépendant à Mayotte. Par opposition, un nouveau ménage est un ménage dont la personne de référence habitait à Mayotte chez ses parents ou des amis

ou dans un logement non ordinaire ou habitait en dehors de Mayotte. En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même aux deux dates.

Nouveau ménage : cf. Ménage permanent.

Personne de référence du ménage : principal apporteur de ressources ou à défaut, l'actif le plus âgé du ménage.

Propriétaire : propriétaire accédant ou non accédant. Les usufruitiers sont classés avec les propriétaires.
À Mayotte, un ménage peut se déclarer propriétaire du logement mais pas du terrain, ou propriétaire du logement et du terrain.
Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Quintile : si l'on ordonne par exemple une distribution de salaires, les quintiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en cinq parties égales. Ainsi, le 1er quintile est le salaire au-dessous duquel se situent 20 % des salaires, le 2e quintile est le salaire au-dessous duquel se situent 40 % des salaires, etc.

Résidence principale : logement occupé de façon permanente et à titre principal par le ménage.

Revenu (au sens de l'enquête Logement) : revenu avant paiement des impôts et perception des aides au logement (allocation de logement social, allocation de logement familial). Il comprend les revenus salariaux, les allocations chômage, les retraites et les pensions, les revenus non salariaux, les prestations sociales et familiales, les revenus du patrimoine.

Revenu par unité de consommation (UC) : revenu total du ménage (avant impôts) rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacune des autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par UC est égal pour toutes les personnes d'un même ménage.

Surpeuplement : un logement surpeuplé (sous-peuplé) dispose d'une pièce en moins (en plus) par rapport à une norme définie selon la composition familiale du ménage qui l'occupe. Un logement est en surpeuplement accentué quand il lui manque au moins deux pièces par rapport à la norme d' « occupation normale » (cf. indice de peuplement). ■

Notes

Notes

Coordination	Ravi Baktavatsalou, Michel Brasset (Insee)
Auteurs	Ravi Baktavatsalou, Michel Brasset, Chantal Chaussy, Sébastien Merceron (Insee)
Ont également collaboré à la réalisation de cette publication	Julie Boé, Noémie Delœuvre, Éric Huet, Hervé Le Grand, Jamel Mekkaoui, Cédric Mureau, Valérie Roux, Sébastien Seguin, Pierre Thibault (Insee), Lydia Constant, Clément Guillermin, Olivier Monsegu (Deal)
Directrice de Publication	Valérie Roux Direction régionale de l'Insee La Réunion-Mayotte
Rédaction en chef	Julie Boé
Mise en page /Imprimeur	Studio Ogham / Pôle Impression
	Retrouvez cette publication sur le site de l'Insee : http://www.insee.fr

IMPRIM'VERT®

imprimé à l'imprimerie Delort sur papier écologique

DELORT

© INSEE 2017

Insee Dossier

Mayotte

L'état du logement à Mayotte fin 2013
Des conditions précaires d'habitat

En 2013, Mayotte compte 53 200 résidences principales. Les conditions d'habitat sont précaires au regard des standards nationaux. Ainsi, plus d'un tiers des constructions sont des maisons en tôle. Au moins un défaut grave affecte les trois quarts des logements : absence d'eau, de baignoire ou de douche, de W.-C., de cuisine, d'électricité ou installation électrique dégradée.

Réalisé en partenariat entre la Deal et l'Insee, ce dossier s'appuie sur les résultats de la première enquête Logement réalisée sur le territoire mahorais pour dresser un panorama des conditions d'habitat. Il intervient à un moment clé où les enjeux de l'habitat et du logement sont mis en exergue par les pouvoirs publics.

13 fiches thématiques proposent de nombreux indicateurs et commentaires pour faciliter l'accès à l'information.

Dossier n°1
Juin 2017

ISSN en cours (imprimé)
ISSN en cours (en ligne)

Insee La réunion - Mayotte
Parc technologique
10, rue Demarne - CS 72011
97443 Saint-Denis cedex 9

Directrice de la publication :
Valérie Roux

Rédaction en chef :
Julie Boé

Maquettage
Studio Ogham

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE MAYOTTE

Insee
Mesurer pour comprendre